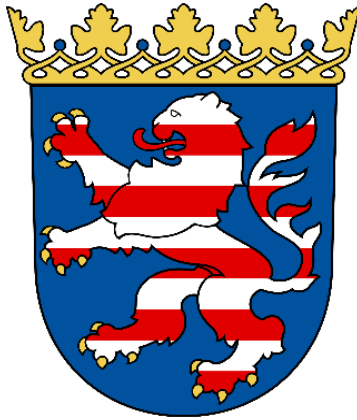




Verhandelt

zu Friedrichsdorf/Ts., am [...] 2025

Vor mir dem Notar

Maik Henkes

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Friedrichsdorf / Taunus

erschieden heute in meinen Amtsräumen:

- 1.) der Erste Beigeordnete, Herr **DIRK SITZMANN**,
dienstansässig Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim/Ts.,
- 2.) Der Beigeordnete, Herr **HARALD STENGER**,
dienstansässig Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim/Ts.,

jeweils mit der Erklärung, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern aufgrund Vollmacht vom [...], die bei Beurkundung im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Fotokopie beigelegt ist, für die

Gemeinde Wehrheim,
Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim,

entsprechende Nachgenehmigungserklärung in grundbuchlich vollziehbarer Form nachzureichen versprechend,

-die Gemeinde Wehrheim nachstehend „VERKÄUFER“ genannt-

3.) Herr **DIPL. ING. CHRISTIAN BLUM**,
geb. am 29.06.1978,
geschäftsansässig Hugenottenstraße 123c, 61381 Friedrichsdorf/Ts.

mit der Erklärung, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Firma **Bernhard Bauträger Immobilien GmbH**,
mit dem Sitz in Reinheim,
Geschäftsanschrift:
Heinestraße 25, 64354 Reinheim,

-die Gesellschaft nachstehend „KÄUFER“ genannt-

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise.

Der Notar wies darauf hin, dass die Namen, Anschriften und persönlichen Daten der Beteiligten gespeichert sind und verarbeitet werden sowie im Rahmen der Abwicklung dieser Urkunde auch an Dritte wie Grundbuchämter, Handelsregister, Finanzämter und andere Behörden weitergegeben werden. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist.

Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen bestätigen, dass ihnen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung (nämlich per Email bzw. Post) der beabsichtigte Text dieses Vertrages zur Prüfung und Durchsicht durch den Notar zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde - und den Käufer betreffend, mit den geplanten Investitionen - auseinanderzusetzen.

Die als KÄUFER auftretende Gesellschaft hat gegenüber dem Notar gem. § 11 Abs. 5a GWG vor der Beurkundung in Textform auf die bereits übergebene, vom Notar auf Schlüssigkeit überprüfte und bei ihm verwahrte Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur ggf. samt ergänzender Dokumente als weiterhin zutreffend verwiesen; sie versichert, dass die darin enthaltenen Angaben auch zu abweichenden Stimmrechten, Beherrschungsverträgen, Treuhandverhältnissen etc. weiterhin zutreffend sind.

Auf Nachfrage des Notars bestätigt jeder Erschienene, jeweils für die von ihm Vertretene zu handeln, also nicht bzw. als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i.S.d. § 1

Abs. 12 Geldwäschegesetz (GwG) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch i.S.d. § 1 Abs. 13 und 14 GwG einer solchen Person nahesteht.

Aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt zu HRB 96397 bescheinige ich, der unterzeichnende Notar gem. § 21 BNotO, dass dort die Firma Bernhard Bauträger Immobilien GmbH mit Sitz in Reinheim, Geschäftsanschrift Heinestraße 25, 64354 Reinheim, eingetragen und der Erschienene zu 3.) als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen worden ist. Der Erschienene zu 3.) sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Sodann erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1 Grundbuchstand / Vorbemerkung

- (1) Die von den Erschienenen zu 1.) und zu 2.) vertretene Gemeinde Wehrheim ist eingetragene Alleineigentümerin des beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.Höhe geführten Grundbuch von

Wehrheim Blatt 5118

und dem dort verzeichneten Grundbesitz

**lfd. Nr. 2 Flur 61, Flurstück 148/1
Gebäude- und Freifläche,
Am Heselsweg 8,
messend 2.914 m².**

- (2) Der vorbezeichnete Grundbesitz ist in den **Abteilungen II und III** jeweils **lastenfrei**.
- (3) Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am 15.09.2025 eingesehen. Eine Einsichtnahme in die Grundakten ist nicht erfolgt. Der Grundbuchstand wurde mit den Erschienenen erörtert. Der im Online-Verfahren ausgedruckte Grundbuchauszug lag anlässlich der Beurkundung vor. Laut Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage sind seither keine weiteren Eintragungen in dem betroffenen Grundbuch vorgenommen worden.
- (4) Das vorbezeichnete Grundstück ist unbebaut und derzeit weder vermietet und/oder verpachtet.

§ 2 Verkauf

- (1) Die von den Erschienenen zu 1.) und zu 2.) vertretene Gemeinde Wehrheim - VERKÄUFER – verkauft den unter § 1 bezeichneten Grundbesitz

- im Folgenden "**Kaufgegenstand**" genannt-

mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen sämtlichen Zubehör an die von de Erschienenen zu 3.) vertretene Gesellschaft - KÄUFER -, zu Alleineigentum.

- (2) Die Übertragung erfolgt – mit Ausnahme der nachfolgend vorbehaltenen und noch zur Eintragung zu bringenden Rechte (Rückkaufassungsvormerkung und Rangbestimmung) die von dem KÄUFER übernommen werden – im Übrigen **lastenfrei** in den **Abteilungen II und III** des Grundbuches.

- (3) Der Kaufvertrag wird schuldrechtlich unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass eine Baugenehmigung mit der i § 10 beschriebenen Ausnutzung erteilt wird.

Der KÄUFER verpflichtet sich, die Erteilung der **Baugenehmigung** auf eigene Kosten **spätestens bis zum 31.03.2026** zu beantragen und den VERKÄUFER über die erfolgte Antragstellung zu unterrichten; er wird den VERKÄUFER auch über den jeweiligen Stand der Bearbeitung des Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde auf Anfrage unterrichten.

§ 3 Kaufpreis / Kaufpreisfälligkeit / Geldwäschegesetz

- (1) Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ 1.300.000,00

(in Worten: Euro einemilliondreihunderttausend)

Im Kaufpreis mit einem Wert von € 53,81/m² und damit mit einem Gesamtwert von **€ 156.802,00** enthalten sind die anteiligen Kosten der bereits erfolgten vollständigen Erschließung des Kaufgegenstandes.

Der Kaufpreis setzt sich daher wie folgt zusammen:

- | | |
|--|----------------|
| • Kaufpreis Grund und Boden | € 1.143.198,00 |
| • Kosten für die vollständige Erschließung | € 156.802,00 |

- (2) Der Kaufpreis ist in voller Höhe, unabhängig von seiner Finanzierung binnen einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt der schriftlichen **Fälligkeitsmitteilung** des amtierenden Notars über das Vorliegen der nachstehend genannten Voraussetzungen (Fristbeginn ist Datum des Poststempels) an den VERKÄUFER auf dessen Konto bei der

**Taunus Sparkasse,
IBAN: DE08 5125 0000 0039 0002 02**

zu zahlen.

- (3) Es muss folgende Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung gegeben sein:
- a) Zugang der Baugenehmigung, wie in § 2 beschrieben, bei dem KÄUFER und Eintritt der Bestandskraft der Genehmigung - vorbehaltlich der Regelung gemäß § 4 dieses Vertrages. Die **Bestandskraft der Baugenehmigung** gilt als eingetreten, wenn gegen sie nicht **innerhalb eines Monats nach Zugang bei dem KÄUFER bei der ausstellenden Behörde schriftlich Widerspruch eingelegt erhoben wurde**.
 - b) die **Eigentumsübertragungsvormerkung** für den KÄUFER muss eingetragen sein, der keine Belastungen vorgehen dürfen, es sei denn, der KÄUFER hat an deren Bestellung mitgewirkt;
- (4) Im Hinblick auf gesetzliche Vorkaufsrechte erklärt der VERKÄUFER rein vorsorglich, dass Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden.
- (5) Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Erschienenen das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen schriftlich per Einwurf-Einschreiben mitzuteilen und den Kaufpreis fällig zu stellen („**Fälligkeitsmitteilung**“).
- (6) Hinweise zum Geldwäschegesetz (GWG):

Der Notar belehrte die Erschienenen, dass der Kaufpreis in Euro-Währung durch Überweisung erfolgen muss und Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine **verboten** sind und die Kaufpreisschuld nicht erfüllen.

Der VERKÄUFER kann die Zahlung des Kaufpreises oder der Kaufpreisanrechnungsbeträge durch schriftliche Bestätigung des Kreditinstitutes sowie der abzulösenden Gläubiger, alternativ die Vorlage des entsprechenden Kontoauszuges, beibringen.

Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass sie die Nachweise unverzüglich gegenüber dem Notar erbringen sollten, damit sich die Abwicklung

nicht verzögert. Der Notar ist gesetzlich verpflichtet, die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise zu veranlassen.

Der KÄUFER und der VERKÄUFER verpflichten sich hiermit, soweit sie nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag, Kaufpreis und Fälligkeit noch vereinbaren sollten, ohne dass eine Beurkundung stattfindet, den Notar gleichlautend zu informieren. Diese Verpflichtung obliegt den Erschienenen nach dem Geldwäschegesetz.

§ 4 Verzug / Rücktrittsrecht / Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Wenn der Kaufpreis nicht innerhalb der in § 3 Abs. 2 genannten Zahlungsfrist auf dem genannten Konto des VERKÄUFERS gutgeschrieben ist, kommt der KÄUFER auch ohne Mahnung in Verzug.

Der KÄUFER muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weiter gehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen gem. §§ 288, 247 BGB zahlen. Diese Zinspflicht berührt die sonstigen Rechte des VERKÄUFERS auf Schadensersatz bei Nichtzahlung des Kaufpreises nicht.

- (2) Zahlt der KÄUFER den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kann der VERKÄUFER vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem KÄUFER erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform.
- (3) Der KÄUFER – mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich gegenüber dem VERKÄUFER wegen der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst etwaigen Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Der KÄUFER ermächtigt den Notar, dem VERKÄUFER jederzeit nach Eintritt der Fälligkeit auf dessen schriftliches Verlangen ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen und ohne dass der Notar eine inhaltliche Prüfung vornimmt. Der Notar wird in diesem Fall den KÄUFER über die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unverzüglich informieren.

Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis der Zivilprozessordnung zu genügen, Zinsen zwei Wochen ab dem Tag der Erteilung der Vollstreckungsklausel durch den Notar als geschuldet.

- (4) Wegen der Verpflichtung zur Herausgabe des Kaufgegenstandes ab Fälligkeit unterwirft sich der VERKÄUFER - mehrere als Gesamtschuldner - hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Der KÄUFER ist berechtigt, sich jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des amtierenden Notars vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen zu lassen, nicht jedoch vor Bestätigung bzw. dem Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung. Der Notar wird in diesem Fall den VERKÄUFER über die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unverzüglich informieren.

- (5) Im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage wird hierdurch die jeweilige Beweislast nicht verändert.
- (6) Der KÄUFER behält sich den Rücktritt von diesem Kaufvertrag vor, dass -wider Erwarten- nicht bis zum **30.11.2026 die Baugenehmigung, wie in § 2 beschrieben, erteilt sein sollte. Der Rücktritt ist innerhalb einer Ausschlussfrist bis zum 31.12.2026 zu erklären.**

Im Falle dieses Rücktritts trägt der Käufer die angefallenen Notar- und Gerichtskosten; darüber hinausgehende Ansprüche werden ausgeschlossen.

Wird der Rücktritt nicht innerhalb der vorgenannten Ausschlussfrist erklärt, ist die Vorlage der Baugenehmigung nicht weiterhin Geschäftsgrundlage dieses Vertrages und auch nicht weiterhin Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises.

§ 5 Mitwirkung des VERKÄUFERS bei der Kaufpreisfinanzierung

- (1) Die zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Fremdmittel beschafft der KÄUFER selbst.

Der KÄUFER erklärt in diesem Zusammenhang, dass er zur Finanzierung des Kaufpreises in der Lage ist.

- (2) Bevollmächtigung des KÄUFERS durch den VERKÄUFER

Der VERKÄUFER bevollmächtigt hiermit den KÄUFER – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht, Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe auch schon vor der Eigentumsumschreibung auf dem Grundbesitz vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie vor der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notarin Alexandra Eppelsheim zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der KÄUFER ist befugt, alle zur Eintragung und dinglichen Absicherung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, abzugeben.

Der VERKÄUFER übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der KÄUFER stellt den VERKÄUFER von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung frei.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung im Grundbuch nur zu stellen, sofern der KÄUFER die Grundpfandrechte für ein inländisches Kreditinstitut oder Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt sind, bestellt und dieses schriftlich die Einhaltung der nachstehenden Voraussetzungen bestätigt hat.

(3) Vollmachtvoraussetzungen

Der KÄUFER weist seine Darlehensgeber hiermit unwiderruflich an, die Darlehensbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.

Die Grundpfandrechte dürfen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages geschuldeten Kaufpreises dienen. Alle Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Bestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den KÄUFER als neuen Sicherungsgeber.

Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zur Durchführung gelangt, wird der Darlehensgeber auf Verlangen des VERKÄUFERS für das Grundpfandrecht die Löschungsunterlagen Zug um Zug gegen Erstattung der von dem Darlehensgeber auf den Kaufpreis ggf. bereits geleisteten Zahlungen (ohne Zinsen und Kosten) erteilen.

(4) Rückgewähransprüche

Die mit den Grundpfandrechten verbundenen Eigentümerrechte, insbesondere Rückgewähransprüche, stehen ab dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung dem KÄUFER zu.

**§ 6 Übergabe / Besitz-, Nutzen-
und Lastenübergang**

- (1) Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt im derzeitigen Zustand und frei von Rechten Dritter am Tag der im Kalender dem Tag, der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt.
- (2) Mit dem Übergabetag gehen der Besitz, die Nutzungen und öffentlichen und privaten Lasten des Kaufgegenstandes sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Rechte und Pflichten (einschließlich der

Verkehrssicherungspflicht, Streu- und Räumpflicht) von dem VERKÄUFER auf den KÄUFER über.

- (3) Der KÄUFER erwirbt den Kaufgegenstand in dem Erschließungszustand, wie er sich am heutigen Tag zeigt. Dementsprechend trägt der VERKÄUFER alle Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Anschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, soweit die Anlagen zum heutigen Tag fertiggestellt sind, unabhängig davon, ob die Fertigstellung schon formal festgestellt oder die Erschließungsbeiträge angefordert wurden. Die Kosten etwaiger nach dem heutigen Tag fertiggestellten Erschließungsanlagen trägt der KÄUFER.

Der VERKÄUFER versichert, sämtliche ihm bereits in Rechnung gestellten Erschließungskosten ausgeglichen zu haben. Werden Erschließungskosten, die nach der vorstehenden Regelung vom VERKÄUFER zu tragen sind, bei dem KÄUFER angefordert, weil er zwischenzeitlich Eigentümer geworden ist, so verpflichtet sich der VERKÄUFER, den KÄUFER hiervon freizustellen bzw. von dem KÄUFER bezahlte Kosten unverzüglich an diesen zu erstatten.

- (5) Zum Übergabetag erfolgt zwischen VERKÄUFER und KÄUFER die Abrechnung der Nutzen und Lasten zeitanteilig. Hat der VERKÄUFER Vorausleistungen bezüglich der Lasten erbracht (z.B. Grundsteuer), sind ihm diese vom KÄUFER zeitanteilig zu erstatten. Das gleiche gilt in Bezug auf mögliche Vorausleistungen im Hinblick auf etwaig bestehende Versicherungen.
- (6) Die Gefahren zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen mit Übergabe des Kaufgegenstandes auf den KÄUFER über.
- (7) Der VERKÄUFER tritt ferner alle sonstigen, den Grundbesitz betreffenden Ansprüche gegen Dritte an den KÄUFER ab, die ihm wegen eines Mangels oder Schadens am Grundbesitz zustehen (werden).

§ 7 Sach- und Rechtsmängel

- (1) Der VERKÄUFER schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Grundstücks, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Der VERKÄUFER erklärt und dem KÄUFER ist bekannt, dass den Kaufgegenstand betreffend eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden ist. Der Auszug aus dem Baulastenblatt-Nr. 0239, eingetragen am 08.09.2016, ist den Parteien bekannt und wird zu Dokumentationszwecken dieser Urkunde als **Anlage** beigelegt.

Der VERKÄUFER versichert, dass ihm im Übrigen von weiteren Baulasten sowie sonstigen, nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten und von versteckten Mängeln, insbesondere Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen nichts bekannt ist.

Darüber hinaus werden Ansprüche und Rechte des KÄUFERS wegen Sachmängeln sowie für alle ihr unbekannten Rechtsmängel, die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes und die Abgrenzung des Grundstücks in der Natur hiermit ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. Der VERKÄUFER schuldet kein bestimmtes Flächenmaß.

Der KÄUFER hat das Kaufgrundstück eingehend besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen, unbebauten Zustand und frei von Miet- oder Pachtverhältnissen. Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers werden nicht vereinbart.

Der VERKÄUFER ist nach Belehrung durch den Notar bekannt, dass er insoweit eine Offenbarungspflicht gegenüber dem KÄUFER hat, um nicht wegen Vorsatz oder arglistigen Verschweigens eines Mangels zu haften.

Mit den Erschienenen wurde der Haftungsausschluss für Sachmängel eingehend erörtert.

Der Haftungsausschluss gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz. Ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der VERKÄUFER die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des VERKÄUFERS beruhen. Einer Pflichtverletzung des VERKÄUFERS steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 8 Abtretungs- u. Verpfändungsverbot

Rechte und Ansprüche der Erschienenen aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung der jeweiligen anderen Partei an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

§ 9 Kosten / Grunderwerbsteuer

- (1) Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der KÄUFER, mit Ausnahme etwaiger Mehrkosten, die durch die Lastenfreistellung entstehen, die der VERKÄUFER trägt.
- (2) Die Kosten einer etwaigen nachträglichen Genehmigung trägt die nachgenehmigende Partei.

- (3) Der VERKÄUFER und der KÄUFER sind darüber informiert, dass die Vollziehung der Grundbuchanträge von der vorherigen Zahlung der Gerichtsgebühren abhängig gemacht werden kann.
- (4) Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass sie unbeschadet der hier vorstehend getroffenen Kostentragungsregelung kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch für die Kosten und Steuern dieses Vertrages haften.

§ 10 Bebauungsverpflichtung

- (1) Der KÄUFER verpflichtet sich, den Kaufgegenstand in planungs- und baurechtlich zulässiger Weise mit entsprechend der baurechtlich zulässigen Nutzung (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit rechtskräftigem Bebauungsplan) dienenden Wohngebäuden zu bebauen.

Auf dem Kaufgegenstand ist eine Bebauung seitens des KÄUFERS mit **drei** (in Worten: drei) Gebäuden mit insgesamt ca. **27** (in Worten: siebeundzwanzig) Wohneinheiten inklusive dazugehörigen Tiefgaragen- Außen- und Fahrradstellplätzen. Es soll ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4 Zimmer Wohnungen entstehen.

- (2) Hierzu verpflichtet sich der KÄUFER, innerhalb von **5 Monaten ab Vertragsunterzeichnung**, genehmigungsfähige **Bauantragsunterlagen** bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen

Ferner hat der KÄUFER mit dem Bau spätestens im **1. Quartal 2027** zu beginnen und bis zum **31.12.2028** sämtliche Wohnungen nebst der dazugehörigen Nebenanlagen bezugsfertig herzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der KÄUFER zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Herstellung der Bezugstauglichkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen die vom KÄUFER nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, Pandemie oder Krieg verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

- (3) Der VERKÄUFER und der KÄUFER vereinbaren als Definition der „Bezugstauglichkeit“ Folgendes:

Bezugstauglichkeit ist anzunehmen, wenn es nach Verkehrsanschauung dem KÄUFER oder Mieter zugemutet werden kann, das Gebäude zu Wohnzwecken zu beziehen. Restarbeiten stehen der Bezugstauglichkeit grundsätzlich nicht entgegen. Bezugstauglichkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Gebäude in

Gebrauch genommen werden kann. Bei einer Wohnung oder einem Wohnhaus ist dies regelmäßig dann anzunehmen, wenn ein Einzug möglich ist, das Gebäude und/oder die jeweiligen Wohnungen funktionierende Heizungen, Sanitäranlagen und Fussböden besitzen, an ein öffentliches Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen ist und die Möglichkeit zur Errichtung einer jeweiligen Küche besteht. Im Streitfall entscheidet über die Bezugsfertigkeit ein von der IHK Frankfurt am Main auf Antrag einer Partei beauftragter Bausachverständiger als endgültiger Schiedsgutachter.

Sollte die Bezugsfertigkeit der errichteten Gebäude wegen Baumängeln nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Frist hergestellt werden können, und sollte über diese Baumängel ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren oder ein Rechtsstreit beim Zivilgericht anhängig sein, wird der VERKÄUFER ausnahmsweise auf Antrag des KÄUFERS mit diesem eine angemessene Verlängerung der Frist gemäß Abs. 2 vereinbaren.

- (4) Der VERKÄUFER kann für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtungen gemäß vorstehender Regelungen in Abs. 1 bis 3. die Rückübertragung des Kaufgegenstandes verlangen (Rückkaufsrecht), wenn
- a) der KÄUFER oder – bei einer zwischenzeitlich erfolgten Weiterveräußerung (z.B. Verkauf, Tausch, Schenkung) des Kaufgegenstandes oder Teilen hiervon mit Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des VERKÄUFERS – der spätere Eigentümer (nachstehend auch „Verpflichteter“ genannt) gegen die Bauverpflichtung gemäß vorstehender Regelungen, und zwar mit Ausnahme einer Fristverlängerung gemäß vorstehendem Abs. 3, unabhängig davon, ob er dies zu vertreten hat, verstoßen hat,
 - b) bei einer gemäß vorstehendem lit. a) unter Zustimmung des VERKÄUFERS vorgenommenen Veräußerung die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen des KÄUFERS gegenüber dem VERKÄUFER entsprechend vorstehenden Regelungen dem nächsten Erwerber nicht auferlegt werden.
- (5) Der VERKÄUFER hat dem zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts im Grundbuch eingetragenen Eigentümer im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechts für das Grundstück folgende Beträge zu entrichten:
- a) Für den Grund und Boden ist der Kaufpreis gemäß vorstehendem § 3 Abs. 1 maßgebend, jedoch ausdrücklich ohne Verzinsung,
 - b) Für die auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts maßgebend. Dieser ist gegebenenfalls durch einen amtlich bestellten Sachverständigen oder durch

den Gutachterausschuss des Verkäufers gemäß § 44 LFVG auf Kosten des KÄUFERS festzustellen.

Auf den Rückkaufspreis sind jedoch die auf dem Grundstück zur Zeit der Ausübung des Rückkaufsrechts ruhenden Grundpfandrechte in der dann jeweils noch bestehenden Valutierungshöhe anzurechnen. Die durch Grundpfandrechte gesicherten Darlehensverbindlichkeiten können vom dem VERKÄUFER mit dem Rückkaufspreis auf Kosten des KÄUFERS abgelöst werden.

- (6) Falls Aufwendungen zu erwarten sind, die erforderlich sind, um das Grundstück wieder in einen Zustand zu versetzen, den es vor Beginn der Bebauung durch den KÄUFER bzw. Verpflichteten hat, ist der VERKÄUFER berechtigt, einen angemessenen Betrag hierfür einzubehalten und zwar auf Grundlage eines hierzu ggf. von einer Partei einzuholenden amtlichen Sachverständigengutachtens auf Kosten der Verpflichteten. Dies betrifft jedoch ausdrücklich nicht die Beseitigung von etwaigen baurechtlich genehmigten Baulichkeiten, welche von einem Verpflichteten erstellt wurden. Diese sind vom Verpflichteten nicht zu beseitigen. Gleiches gilt für im Kenntnisgabeverfahren errichteten Baulichkeiten, soweit diese nicht rechtswidrig erstellt wurden. Der VERKÄUFER hat die im Zusammenhang mit dem Rückkauf entstehenden Kosten (insbesondere der späteren Auflassung) und eine etwaige durch den Rückkauf entstehende Grunderwerbssteuer zu tragen. Zwischen den Parteien besteht zudem Einigkeit, dass die dem Verpflichteten entstandenen Erwerbs- und Finanzierungskosten vom VERKÄUFER nicht zu erstatten sind.
- (7) Der VERKÄUFER hat das Rückkaufsrecht schriftlich auszuüben. Die Ausübungserklärung muss dem Verpflichteten innerhalb von (in Worten: drei) Monaten ab Vorliegen einer der Voraussetzungen hierfür zugehen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der VERKÄUFER Kenntnis von einem dem Rückkauf rechtfertigenden Umstand hat. Wird es insoweit nicht ausgeübt, so entsteht es beim Vorliegen einer anderen Voraussetzung neu.
- (8) Dingliche Sicherung durch Vormerkung:
- a) zur Sicherung des bei Ausübung des Rückkaufsrechts des VERKÄUFERS zustehenden Übereignungsanspruchs **bewilligt** der KÄUFER und **beantragt** der VERKÄUFER die Eintragung einer Vormerkung gemäß §§ 883 ff. BGB zugunsten des VERKÄUFERS.
 - b) Rangbestimmung:
Die Vormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des VERKÄUFERS soll Rang nach etwaigen für die Kaufpreis- oder Baufinanzierung des KÄUFERS einzutragenden Grundpfandrechten erhalten. Der VERKÄUFER verpflichtet

sich bereits heute mit dieser Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn der finanzierende Gläubiger gegenüber dem VERKÄUFER schriftlicher erklärt, dass die einzutragenden Grundpfandrechte Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung des Kaufgegenstandes oder darauf gemäß vorstehender Abs. 1.) errichteter Bauwerke sichern.

- (9) Nach Erfüllung der Bauverpflichtung des KÄUFERS gemäß diesem Abschnitt erlischt das Rückkaufsrecht des VERKÄUFERS. Nach Erlöschen des Rückkaufsrechts wird der VERKÄUFER unverzüglich die Löschung der im Grundbuch gemäß vorstehender Regelung eingetragenen Vormerkung **bewilligen**.

§ 11 Rückkauf

Bei Ausübung des Rückkaufsrechts durch den VERKÄUFER gegenüber dem KÄUFER gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Die Übertragung des Eigentums (Auflassung) erfolgt nach Zahlung des geschuldeten Rückkaufspreises durch den VERKÄUFER,
- b) Für die Berechnung des tatsächlich zu zahlenden Rückkaufspreises gilt § 10 Abs. 7 dieser Urkunde,
- c) Der Rückkaufspreis ist innerhalb von drei Wochen nach Erklärung des VERKÄUFERS gegenüber dem KÄUFER über die Ausübung des Rückkaufsrechts - und des Nachweises des hierfür maßgeblichen Verkehrswertes der errichteten Baulichkeiten gegenüber dem VERKÄUFER – zur Zahlung fällig, nicht jedoch vor vollständiger Räumung des Kaufgegenstandes und nicht vor Sicherung der Beseitigung von Grundpfandrechten. Der KÄUFER hat dem VERKÄUFER gegenüber eine entsprechende Zahlstelle mitzuteilen. Sofern im Grundbuch mehrere KÄUFER eingetragen sind, und die KÄUFER keine übereinstimmende Erklärung zur Zahlstelle abgeben, ist der zu zahlende Rückkaufspreis entsprechend des im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils an den jeweiligen KÄUFER auszubezahlen.
- d) Die Besitzübergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit vollständige Zahlung des Rückkaufspreises. Die Besitzübergabe hat miet- und pachtfrei zu erfolgen. Mit der Besitzübergabe gehen auch Nutzungsrechte Lasten und die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung des Grundstücksbesitzers (Verkehrssicherungspflicht) auf den VERKÄUFER über, die den KÄUFER sodann von der Erfüllung dieser Pflichten (z.B. auch Räum- und Streupflicht)

freizustellen hat. Nicht regelmäßig erhobene Lasten hat der VERKÄUFER zu tragen, soweit die betreffenden Maßnahmen ab Besitzübergabe ausgeführt werden.

- e) Eine Haftung des KÄUFERS für Rechts- und Sachmängel wird ausgeschlossen. Belastungen, die im Rang nach der Vormerkung des VERKÄUFERS eingetragen werden, sind diesem gegenüber relativ unwirksam und zur Löschung zu bringen.
- f) Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Rückkaufpreises tritt der KÄUFER alle Ansprüche an den VERKÄUFER ab, die ihm etwa gegen Dritte aus der Herstellung eines Gebäudes oder anderer Bauwerke und sonstiger Leistungen auf dem Kaufgegenstand, insbesondere Gewährleistungsansprüche gegenüber sämtlichen am Bau beteiligten Handwerkern, Lieferanten, Sonderfachleuten, Sachversicherer oder Schädiger etc., wegen eines Mangels oder Schadens am Kaufgegenstand zustehen (werden). Die Durchsetzbarkeit der Ansprüche wird jedoch nicht garantiert.

Über die Bedeutung des vorstehenden Haftungsausschlusses wurde vom Notar belehrt.

- g) Sofern im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den VERKÄUFER Grundpfandrechte zu Lasten des Kaufgegenstandes eingetragen sind, werden die dem KÄUFER hieran zustehenden Rechte und Ansprüche, insbesondere alle seine Ansprüche auf Rückgabe der Löschung der Grundpfandrechte, an den VERKÄUFER abgetreten.

§ 12 Kosten / Grunderwerbsteuer

- (1) Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der KÄUFER.
- (2) Der VERKÄUFER trägt – ggfs. - die Kosten, welche für die Löschung der nicht vom KÄUFER übernommenen grundbuchlichen Belastungen entstehen.

§ 13 Auflassung / Vormerkung und Grundbucheinträge / Rücktritt bei Zahlungsverzug

- (1) Auflassung

Der VERKÄUFER und der KÄUFER sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundbesitz auf den KÄUFER im angegebenen Beteiligungsverhältnis

übergeht. Sie **bewilligen** die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Sie beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB.

(2) Eigentumsumschreibung

Der Notar wird gem. § 53 BeurkG von den Beteiligten angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die **Überweisung** des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Verzugszinsen) von dem VERKÄUFER **schriftlich und mit Kopie des Kontoauszuges** oder von einer beteiligten Bank schriftlich oder durch Fax bestätigt wurde.

Der VERKÄUFER ist verpflichtet, die Kaufpreisbestätigung nebst Überweisungsnachweis unverzüglich dem Notar mitzuteilen, sobald der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.

(3) Hinweis

Der Notar hat den VERKÄUFER und den KÄUFER darauf hingewiesen, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit vollzogener Umschreibung im Grundbuch auf den KÄUFER übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen müssen, die dem Notar nach Zahlung der Grunderwerbsteuer vom Finanzamt erteilt wird.

(4) Eigentumsübertragungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des KÄUFERS auf Übertragung des Eigentums **bewilligt** der VERKÄUFER und **beantragt** der KÄUFER zulasten des Grundbesitzes die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs des KÄUFERS auf Eigentumsübertragung in dem vorbezeichneten Grundbuch im eingangs vereinbarten Beteiligungsverhältnisses.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Vorleistung durch den VERKÄUFER handelt.

Der KÄUFER bewilligt und beantragt, diese Vormerkung nach Eintragung des Eigentumsüberganges zu löschen, sofern nicht vertragswidrige Zwischeneintragungen oder -anträge vorliegen.

(5) Auflösende Bedingung

Der VERKÄUFER will sichergestellt wissen, dass die Eigentumsvormerkung des KÄUFERS bei nicht vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises und Rücktritt des VERKÄUFERS aus diesem Grund zur Löschung gebracht wird.

Auflösende Bedingung für die Vormerkung ist daher der Zugang einer Eigenurkunde des Notars beim Grundbuchamt, in welcher er die Löschung der Vormerkung unter Verweis auf diesen Urkundenabschnitt beantragt.

Der VERKÄUFER und der KÄUFER weisen den beurkundenden Notar unwiderruflich an, den Bedingungseintritt nur herbeizuführen, wenn kumulativ

- a) der Notar die Fälligkeitsmitteilung gemäß § 2 dieser Urkunde an den KÄUFER versandt hat,
- b) der VERKÄUFER dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er von diesem Vertrag wegen Zahlungsverzugs des KÄUFERS zurückgetreten sei,
- c) der Notar dem KÄUFER schriftlich unter Beifügung einer Abschrift der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde und
- d) der KÄUFER dem Notar innerhalb der Vierwochenfrist weder Nachweis der Leistungserbringung noch der Klageerhebung auf Feststellung, dass der Kaufpreisanspruch nicht oder nur in der geleisteten Höhe bestehe, erbracht hat und auch keine substantiierten Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig sein oder ein Zurückhaltungsrecht bestehen kann.

Soweit der KÄUFER dem Notar Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, wird der beurkundende Notar von dem VERKÄUFER und dem KÄUFER angewiesen die Erklärung nach vorstehendem Abs. 5 nur abzugeben, sofern der KÄUFER dem Notar die vollständige Rückzahlung bestätigt oder die geleisteten Teilzahlungen vollständig mit Weisung auf einem Notaranderkonto des Notars hinterlegt sind, diese nach Löschung der Vormerkung im Grundbuch und Sicherstellung der Löschung der von dem KÄUFER etwaig zur Eintragung gebrachten Finanzierungsgrundpfandrechte an den KÄUFER auszuzahlen.

Der Notar belehrte den VERKÄUFER und den KÄUFER darüber, dass er die Berechtigung zum Rücktritt nicht prüft und nur bei begründeten Zweifeln hieran

einen Vollzug aussetzen und den Parteien Gelegenheit zur gerichtlichen Klärung geben wird.

(6) Antragstellung, Notarvollmacht

Der VERKÄUFER und der KÄUFER **beauftragen** den beurkundenden Notar mit der Abwicklung dieses Vertrages und **bevollmächtigen** ihn, den VERKÄUFER und den KÄUFER im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Ihm sind sämtliche für die Abwicklung erforderlichen Unterlagen zu übersenden. Genehmigungserklärungen gelten mit Zugang beim Notar als allen Erschienenen zugangen.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

(7) Mitarbeitervollmacht

Der VERKÄUFER und der KÄUFER **bevollmächtigen** hiermit die Notarfachangestellten des Notars, namentlich

**Sandra Wießner, Andrea Kolass,
Aileen Ludwig und Gabriele Schollmeyer**

alle geschäftsansässig beim amtierenden Notar – und zwar je für sich allein – alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen oder dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums. Sie gilt unabhängig von der Erteilung der zur Wirksamkeit dieses Vertrages eventuell erforderlichen Genehmigungen.

Der VERKÄUFER und der KÄUFER stellen die bevollmächtigten Angestellten des Notars von jeglicher persönlichen Haftung frei.

Die Vollmacht kann nur vor dem Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter, seinem Nachfolger im Amt oder von der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notarin Alexandra Eppelsheim ausgeübt werden. Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung zwischen den Bevollmächtigten und den Erschienenen Gebrauch gemacht werden darf.

§ 14 Hinweise des Notars

- (1) Der Notar unterrichtete die Erschienenen wie folgt:
- a) Alle zwischen den Erschienenen getroffenen Vereinbarungen, insbesondere die vom KÄUFER zu erbringenden Gegenleistungen, müssen richtig und vollständig beurkundet werden. Abreden außerhalb der Urkunde können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrags führen;
 - b) Der vertragsgegenständliche Grundbesitz haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge;
 - c) Im Falle von Vorleistungen einer Seite, insbesondere bei Kaufpreiszahlung vor rangrichtiger Eintragung der Vormerkung oder bei Stundung des Kaufpreises nach Eigentumsumschreibung, besteht keine dingliche Sicherheit.
 - d) Der Notar muss dem Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle- die jeweiligen Steuer-ID's (gem. § 139b AO) des VERKÄUFERS und des KÄUFERS mitteilen. Der VERKÄUFER und der KÄUFER verpflichten sich daher, soweit nicht bereits geschehen, dem Notar schnellstmöglich die entsprechenden Daten mitzuteilen;
- (2) Der Notar hat keine steuerliche Beratung oder Betreuung übernommen. Er schließt – soweit gesetzlich zulässig – jegliche Haftung für entstehende Steuern und für etwaige von den Beteiligten erwartete, tatsächlich allerdings nicht eintretende Steuervorteile aus.

Der Notar hat jedoch auf die grundsätzliche Steuerpflicht für sog. private Veräußerungsgeschäfte i. S. §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 EStG und bei Betriebsvermögen hingewiesen. Es wurde zudem auf die Möglichkeit einer Beratung durch einen Steuerberater oder das Finanzamt hingewiesen.

- (3) Salvatorische Klausel:

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch nicht der Vertrag im Gesamten unwirksam. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt. Dies gilt sinngemäß auch für die Schließung etwaiger Regelungslücken.

[Ende dieser Seite]

Das Protokoll wurde den Erschienenen durch den amtierenden Notar vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Dirk Sitzmann, Verkäufer

Harald Stenger, Verkäufer

Christian Blum, Käufer

Maik Henkes, Notar